

Maître d'ouvrage :

SPL TERRITOIRE 84

6, passage de l'Oratoire
84000 Avignon
Tél : 04 90 27 57 00

Opération :

AMENAGEMENT DU QUARTIER DES CARTONNIERS
84600 Valréas

Phase :

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

N° du doc :

PA10

Nom du doc :

PROJET DE REGLEMENT

Ech. : sans objet

Format : A4

Mission n°17.005

Nom du fichier informatique :

17.005_ADM_DPA01_PA10_Projet de règlement_Ind.D_21.02.11_YBA

Ind.	Date	Observations
0	31/07/19	Edition originale
A	31/10/19	Mise à jour après observations du maître d'ouvrage
B	15/11/19	Mise à jour après observations du maître d'ouvrage
C	04/12/20	Mise à jour après observations du maître d'ouvrage
D	11/02/21	Mise à jour après observations de l'instructeur

Emetteur :

YBA

193, rue des Ecoles 13810 Eygalières
Tel : 04.58.00.13.32 - Fax : 04.58.00.13.34
Email : contact@yannbay.com

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES	2
CHAMP D'APPLICATION	2
PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	2
VOCATION ET COMPOSITION DU LOTISSEMENT	2
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	3
ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	3
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE	3
ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	3
ARTICLE 5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS.....	4
ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	4
ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	4
ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	5
ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL.....	5
ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR	5
ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	8
ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	8
SECTION 2 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	9
ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	9
ARTICLE 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	9

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent document s'applique au Quartier des Cartonniers, situé à Valréas. Il détermine des objectifs et des principes d'aménagement s'appliquant aux constructions et aux espaces privés du domaine considéré et fixe les règles applicables à la construction des bâtiments.

Chaque futur acquéreur doit se conformer aux prescriptions de ce règlement lors de toute conception et réalisation sur son terrain, ainsi qu'à son annexe, le cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Ce règlement définit les règles de constructibilité du lotissement.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol.

Se superposent en outre :

- Les réglementations techniques propres à chaque type d'utilisation du sol,
- Le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Le Code du Travail,
- Le Code de l'Urbanisme,
- Le règlement sanitaire départemental.

VOCATION ET COMPOSITION DU LOTISSEMENT

A la date du dépôt de la demande de permis d'aménager, la Ville de Valréas ne dispose pas d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document équivalent. C'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique.

Aucune vocation n'est donc affectée à l'emprise foncière.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, dont une crèche notamment,
- Les cabinets médicaux et paramédicaux,
- Les constructions à usage de service de proximité.

Les lots n°6 à 19 ne pourront accueillir qu'un seul logement par lot.

33 % des logements qui seront réalisés dans le lotissement seront des logements sociaux.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- La création de terrains de camping et caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les exploitations classées autres que celles relevant de petites activités de services liées à la vie quotidienne,
- Les commerces, bars et restaurants,
- Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts.

L'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles au sens de la circulaire du 8 février 2007 (crèche, école maternelle, primaire, collège / lycée, établissement d'accueil des enfants handicapés) est interdite sur les lots n°2 et n°7.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

L'accès aux lots se fera uniquement par l'accès réalisé par l'aménageur. Le traitement de cet accès est décrit dans l'article 11 du présent règlement.

La voirie interne des opérations se conformera aux réglementations applicables en fonction de la destination de la (ou les) construction(s).

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Electricité, gaz, télécommunications, eau potable, évacuation des eaux usées :

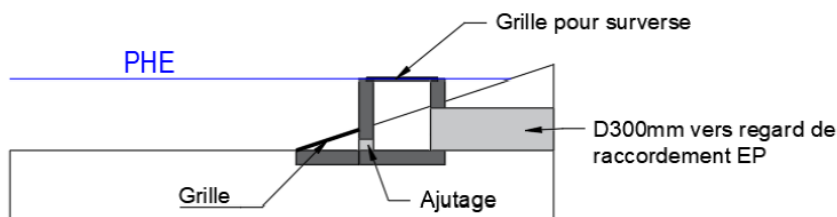
Raccordement obligatoire sur les réseaux réalisés par l'aménageur. Le rejet des eaux usées dans le réseau collecteur des eaux pluviales est interdit.

b) Eaux pluviales :

Raccordement obligatoire sur le réseau collecteur réalisé par l'aménageur.

Les lots suivants font l'objet d'une obligation de rétention des eaux pluviales au moyen de noues végétales dont les exutoires calibrés et les surverses seront raccordés sur le plan du réseau pluvial :

- Lot 1 : surface minimale de noue : 280 m² pour une surface infiltrante de 240 m²,
- Lot 2 : surface minimale de noue : 210 m² pour une surface infiltrante de 178 m²,
- Lot 5 : surface minimale de noue : 212 m² pour une surface infiltrante de 190 m²,
- Pour les lots 1, 2, et 5 :
 - o Profondeur maximale 50 cm
 - o Pente de talus maximale : 3 longueurs horizontales pour une longueur verticale
 - o Diamètre de rejet calibré au réseau public : 80 mm
 - o Grille de surverse au niveau d'eau maximal de la noue.
 - o Raccordement au regard par une canalisation de diamètre 300 mm



ARTICLE 5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Les acquéreurs des lots devront les maintenir dans leur forme et superficie, et ne pourront pas les diviser en vue de leur revente ou de leur location.

Le regroupement de plusieurs lots contigus pour constituer l'emprise foncière d'un unique projet pourra être autorisé.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'article R111-16 du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié :

En l'absence d'alignement imposé sur le plan de composition, les constructions seront implantées à une distance horizontale minimale de 4.00 m comptée depuis la limite du lot et de l'espace public.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'article R111-17 du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié :

En l'absence de recul imposé sur le plan de composition, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au-moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4.00 m.

Cas particulier des lots n°11 à 19 :

Les constructions pourront s'implanter de manière continue sur toute la largeur du lot, d'une limite latérale à l'autre (les limites latérales étant celles qui sont perpendiculaires ou presque à la voie publique desservant le lot).

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'article R111-15 du Code de l'Urbanisme est ainsi modifié :

Une distance horizontale minimale de 3.00 m est imposée entre deux bâtiments non contigus situées sur un même terrain appartenant au même propriétaire.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions maximale autorisée est de 50 % de la superficie du lot. En cas de regroupement de lots, l'emprise au sol des constructions se calcule sur la globalité de l'unité foncière.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est considérée depuis le point le plus bas de l'espace public (trottoir ou chaussée suivant le lot) en contact avec limite du lot. Elle se mesure :

- Au-dessus de la tuile à l'égout et au faîtage pour les toitures à pentes
- Au-dessus de l'acrotère, ou de la couverture sur l'acrotère le cas échéant, pour les toitures terrasses.

La hauteur maximale autorisée est la suivante :

- Lots 1 et 2 : 2 étages sur rez-de-chaussée (R+2) et 9.00 m à l'égout et 12.00 m au faîtage.
- Autres lots : 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) et 6.00 m à l'égout et 7.00 m à l'acrotère et 9.00 m au faîtage.

Les éventuels équipements techniques implantés en toiture et leurs habillages sont à prendre en compte dans le respect de la hauteur maximale.

Les combles aménagés ne sont pas autorisés.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Tout projet devra, avant dépôt de la demande de permis de construire, avoir reçu un avis favorable de l'urbaniste conseil de la commune, que le pétitionnaire sollicitera auprès de l'aménageur en lui adressant son projet.

Façades

Les façades seront obligatoirement enduites.

Les matériaux suivants sont proscrits :

- Les descentes d'eaux pluviales en PVC,
- Les volets battants en PVC et aluminium,
- Les bardages en PVC, en acier, en bois, en polycarbonate et en matériaux composites de type Trespa, Fundermax, ou équivalent,
- Les imitations de matériaux.

Les volets roulants en PVC ou aluminium sont autorisés s'ils ne sont pas blancs.

Les couleurs primaires, le noir, et le blanc seront interdits pour les enduits, parement, bardages, vêtements et vêtages des façades et pour les couvertures.

Afin d'assurer la pérennité de l'image et de l'usage, les matériaux utilisés seront de préférence durables et d'un entretien simple. Une attention sera portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines, etc.)

Les équipements techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public (pompes à chaleur, groupe de production de froid, compresseurs, etc.)

Le mobilier urbain et les luminaires sur mâts devront être en accord avec ceux du domaine public.

Toitures

Les bâtiments qui seront implantés sur les lots n°1, n°2 et n°6 à 10 seront munis de toitures en tuiles romanes ou canal d'aspect vieilli avec génoises ou passées de toitures en chevrons et voliges ou coffre en bois non peint.

Les faîtages des lots 7 à 10 seront parallèles à la voie qui les dessert.

Les toitures terrasses sont autorisées sur les autres lots, à la condition qu'elles soient revêtues de graviers de couleur « terre cuite » ou végétalisées. Les étanchéités autoprotégées ou les graviers gris sont interdits. Si des couvertines coiffent les acrotères, elles seront maçonnées ou en tôle.

Les toitures tuiles sont autorisées sur tous les lots.

Pas de mixité de toitures (toitures tuiles et toitures terrasses) sur un même lot ou une même unité foncière composée de plusieurs lots et faisant l'objet d'une demande de permis de construire globale.

Pour les toitures en tuiles, il sera fait usage de tuiles canal (courant et couvert) ou de tuiles romanes grand moule.

Le PVC et les matériaux composites sont interdits pour habiller les passées de toitures.

Les toitures courbes sont interdites.

Les couvertures en acier, en zinc, en cuivre, en bois et en plaques ondulées sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils couvrent la totalité du pan de toiture concerné et s'ils sont intégrés à la conception initiale du bâtiment. Aucun rajout ultérieur à la construction initiale n'est autorisé.

Les toitures à pentes seront munies de gouttières et de descentes en zinc.

Les souches seront obligatoirement maçonnées.

Clôtures en limite de l'espace public et en limite du quartier :

Cas général : les clôtures figurant sur le plan de composition sont réalisées par l'aménageur.

Cas particulier du lot 3 : la clôture en limite de l'espace public sera réalisée par le pétitionnaire et positionnée en fonction de l'organisation du stationnement du personnel de la crèche et du public. Elle sera strictement identique à la clôture réalisée par l'aménageur en limite entre l'espace public et les autres lots : mur bahut en maçonnerie enduite ton pierre surmontée d'un couvre mur en béton clair (hauteur de l'ensemble 80 cm) et surmonté d'une grille en acier thermolaqué gris foncé RAL 7022 (hauteur de la grille : 1.20 m). Une élévation et une coupe de cette clôture figure sur le plan PA4.

Cas particulier du lot 5 :

Les clôtures à réaliser sur le lot 5 feront l'objet d'une prescription de la part de l'urbaniste conseil de la commune en fonction du projet envisagé par l'acquéreur. Il s'agira d'une clôture identique à celle prescrite au cas particulier du lot 3, et/ou ponctuellement d'un espace paysager non clos si le lot héberge une activité de service ouverte au public. La prescription de l'urbaniste conseil demeurera compatible avec une sécurisation du stationnement destiné au personnel.

Cas particulier des lots 11 à 19 :

Aucune clôture ne sera réalisée entre l'espace public et les bâtiments implantés à l'alignement mentionné sur le plan de composition. Une clôture devra cependant être réalisé entre l'espace public et le fond de la parcelle des lots 11 et 17, et entre le jardin latéral et l'avant de la maison du lot 19, en prolongement de la façade sur rue. Pour le lot 11, il s'agira d'un mur enduit ton pierre surmonté d'un couvre mur en béton clair, dont l'arase supérieure sera à une hauteur de 1.80 m comptée depuis le point le plus haut de l'espace public attenant à la limite Ouest. Pour les lots 17 et 19, il s'agira d'une clôture identique à celle prescrite au cas particulier du lot 3.

Clôtures entre les lots :

Les clôtures entre les lots seront réalisées par les acquéreurs des lots et seront constituées d'une longrine en béton de 20 cm de hauteur surmontée d'un grillage à maille rectangulaire rigide d'une hauteur de 1.80 m de même teinte que les clôtures réalisées par l'aménageur en limite de l'espace public.

Portails :

Les portails et les piliers seront réalisés par les acquéreurs des lots sur la base du dessin figurant sur le plan PA4 et qui sera inclus au cahiers des charges.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules sera assuré à l'intérieur du lot.

Les exigences minimales de stationnement sont les suivantes :

Pour les logements :

- Studios, T1 et T2 : 1 place par logement
- Autres logements : 2 places par logement

Pour les autres destinations, y compris les équipements publics, le nombre de places de stationnement sera déterminé par le pétitionnaire de la demande d'autorisation d'urbanisme pour satisfaire :

- Le besoin de places nécessaires au personnel : il devra être prévu autant de places de stationnement que de membres du personnel pouvant être présents simultanément.
- Le besoin de places nécessaire au public : il devra être prévu autant de places de stationnement que de personnes pouvant être présentes simultanément. Cet effectif s'évalue en fonction d'une hypothèse de fréquentation et non de la capacité règlementaire maximale de l'établissement.

Quelle que soit la destination des constructions, le pétitionnaire de la demande d'autorisation d'urbanisme joindra à la demande de permis de construire une note détaillant le calcul du nombre de places de stationnement prévues.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet devra, avant dépôt de la demande de permis de construire, avoir reçu un avis favorable de l'urbaniste conseil de la commune, que le pétitionnaire sollicitera auprès de l'aménageur en lui adressant son projet.

a) Superficie minimale :

Au moins 20 % de de la superficie du lot sera aménagée en espaces végétaux en pleine terre : gazon, prairie, et massif floral ou arbustif.

Les noues de rétention des eaux pluviales imposées pour certains lots sont comptabilisées dans ces 20 %.

Ne sont pas comptabilisés comme espace végétal en pleine terre :

- Les toitures terrasses végétalisées,
- Les dalles de sol engazonnées,
- Les jardinières hors sol ou pots disposés au sol ou sur les bâtiments,
- Les aires non bâties recouvertes de ballast ou de graviers.

b) Composition :

Les haies en limite de propriété seront réalisées conformément au plan de plantations inclus à la demande de permis d'aménager, et ce en termes d'implantation, d'épaisseur et de composition.

Les espaces végétaux en pleine terre recevront une prairie fleurie et des massifs arbustifs composés d'essences locales, conformément au plan de plantations inclus à la demande de permis d'aménager.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement non couvertes. Les pins et les platanes sont proscrits.

c) Cas spécifique des lots n°1 et 2 :

Le long de la limite Ouest, une haie vive sera réalisée et des arbres seront plantés à intervalles régulier (entre des places de stationnement par exemple) pour préserver l'intimité et la qualité paysagère des parcelles voisines à l'Ouest.

SECTION 2 – POSSIBILITES MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximale affectée au lotissement est de 9 800 m² et sera répartie par l'aménageur lors de la vente des lots.

ARTICLE 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.